Nummer 411 des Urkundenverzeichnisses für 2023

Verhandelt

zu Norden

am 19. Juni 2023

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Torsten Hinrichs

mit dem Amtssitz in Norden

erschienen:

- 1. die **Inselgemeinde Juist**, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Tjark Goerges, geb. am 11.03.1964, dienstansässig Strandstraße 5, 26571 Juist
- 2. die Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG (AG Oldenburg HR A 120530), vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum Verwaltungs GmbH (AG Oldenburg HR B 121267), diese wiederum vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Gehde Meyer, geschäftsansässig Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf

- jeweils von Person bekannt -

Die Erschienenen erklärten auf Befragen, dass weder der beurkundende Notar noch die mit ihm zur gemeinschaftlichen Berufsausübung verbundenen Personen mit dem Gegenstand dieser Verhandlung bereits anwaltlich befasst sind oder waren.

Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass er die persönlichen Daten aus dieser Urkunde nach den gesetzlichen Bestimmungen speichert und verwaltet. Auf die Regelungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat der amtierende Notar hingewiesen.

Die Erschienenen willigten in die Speicherung und Verwaltung ihrer personenbezogenen Daten durch den amtierenden Notar ein, auch dass diese Daten an Dritte weitergegeben werden, soweit dies erforderlich ist.

Die Erschienenen baten mich um die Beurkundung eines Änderungsvertrages; sie erklärten übereinstimmend:

Wir nehmen Bezug auf den Durchführungsvertrag zum vorhabenden Bebauungsplanes V6 "Inselkaten" vom 4. Oktober 2022 - UVZ. Nr. 663/2022 des beurkundenden Notars -

Da sich die geplanten Traufhöhen geändert haben, sind die in den §§ 1 und 2 in bezuggenommen Anlagen 1 und 2 geändert worden. Vertragsbestandteil sind nunmehr die diesem Änderungsvertrag beigefügten Anlagen 1 und 2:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: Mai 2023

Anlage 2: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6, Stand: Mai 2023

Die Anlagen waren den Parteien vorab bekannt.

Anlegen estatan dan Erminian dan d

engt, our eleta Vanetali und rollindelle so poliananan olyanideleg vaa little veele d

Das Protokoll wurden den Erschienenen vorgelesen und von ihnen genehmigt. Die Anlagen wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt, auf deren Verlesen wurde verzichtet, sodann wurde das Protokoll von den Erschienenen eigenhändig wie folgt unterschrieben:

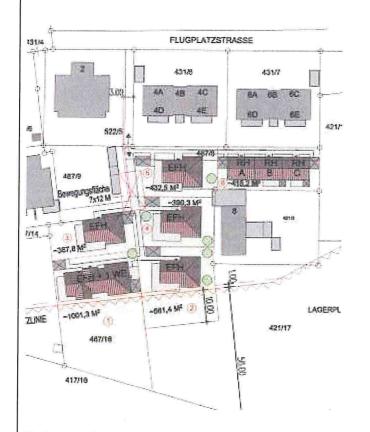
gesp. unter 50467/22

UVZ-Nr. 411/23 des Notars Torsten Hinrichs - besklendaus 21 seiten

Gemeinde Juist

Vorhabenbezogener B-Plan für Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenträger: Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG. Schwalbenweg 1, 26215 Metjendorf

Vorhabenbeschreibung

Lageplan - Vertragsgebiet

Luftbild - Grundstück

Lageplan Erschließung

Lageplan - Aufteilung

Grundrisse Inselkaten 2, 3, 4 und 5

Ansichten Inselkaten 2, 3, 4

Schnitte

Inselkaten 2, 3, 4 und 5

Grundrisse Inselhaus

Ansichten Inselhaus

Schnitt Inselhaus

Grundrisse - Ansichten Reihenhaus

Schnitt - Reihenhaus

Berechnung der GRZ

Mai 2023

Vorhabenbeschreibung

Planung: Auf der im Lageplan ausgewiesenen Grundstücksfläche möchte die Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG Wohngebäude wie folgt planen: Die Gesamtgrundstücksfläche soll in 6 Einzelgrundstücke, wie im Aufteilungsplan dargestellt, aufgeteilt werden. Auf den Grundstücken 2, 3, 4 + 5 sind Inselkaten als Ferienhäuser gem. anliegender Planung mit ca. 110 qm vorgesehen. Auf dem Grundstück 1 ist ein Inselhaus mit Einliegerwohnung als Ferienwohnhaus / -wohnung in Anlehnung an die Inselkaten und eines Kapitänshauses geplant. Die Hauptwohnung hat ca. 137 qm und die Einliegerwohnung ca. 67 qm Wohnfläche. Auf dem Grundstück 6 soll ein Reihenhaus mit 3 WE (A,B +C) mit je ca. 70 qm als Dauerwohnraum entstehen.

Materialien / Stilelemente:

Alle Häuser sollen im Inselstil mit ortsüblichen Fassadenelementen und Materialien erstellt werden.

Rote Klinker als Verblender, rote Tondachziegel, Fenster und Türen in weiß oder in lichten gedeckten Farbtönen. Die Ortgänge mit Windfedern und die Traufen mit Traufbrettern in weiß / grün, blau, grau, je nach Farbabstimmung.

Das Inselhaus ist vom Stil wie die kleinen Inselkaten, jedoch weil das Gebäude länger ist sind Stilelemente eines Kapitänshauses eingeplant.

Die Eingangstraufseite und die Traufseite zum Süden enthalten einen Erkergiebel.

Höhen über OK Fußboden:

Inselhaus und Inselkaten (1), (2), (3), (4), (5)

Die Traufhöhe im hohen Teil ca. 3,13 m und im niedrigen Teil ca. 2,00 m.

Die Firsthöhe bei ca. 6,28 m bis 6,51 m.

Höhen Reihenhaus (6):

Traufhöhe geplant ca. 3,13 m Firsthöhe geplant ca. 6,51 m

Nebengebäude:

Die freistehenden Nebengebäude sind im Stil eines Backhauses in Holz mit roten Dachziegeln vorgesehen. Die Nebenanlagen werden gemeinschaftlich genutzt für Müll, Fahrräder und Geräte. Die Müllbehäiter werden von den Eigentümern bei Entleerung an die öffentliche Straße/Flugplatzstraße gestellt.

Wohnfläche:

 Inselkate ② :
 110 qm

 Inselkate ③ :
 110 qm

 Inselkate ④ :
 110 qm

Inselkate ④ : 110 qm Inselkate ⑤ : 110 qm

Gesamt: ~440 qm

Inselhaus ①: 137 qm Einliegerwohnung: 67 qm

Gesamt: ~204 qm

Reihenhaus (6)

 Haus A:
 70 qm

 Haus B:
 70 qm

 Haus C:
 70 qm

Gesamt: ~210 qm

Gesamte Wohnfläche : ~855 qm

Berechnungsgrundlagen für Dauerwohnraum:

Gesamte Wohnfläche Haus 1-6 ca. 855 qm

Davon 20% als Dauerwohnraum = 171 qm.

Im Reihenhaus sind 210 qm Wohnfläche ~ 25% für Dauerwohnraum geplant > 171 qm Soll.

Vorhaben- und Erschließungspläne

LUFTBILD - GRUNDSTÜCK





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

1450 0441-9555783 1450 0441-9555785 1450 0172-4337496

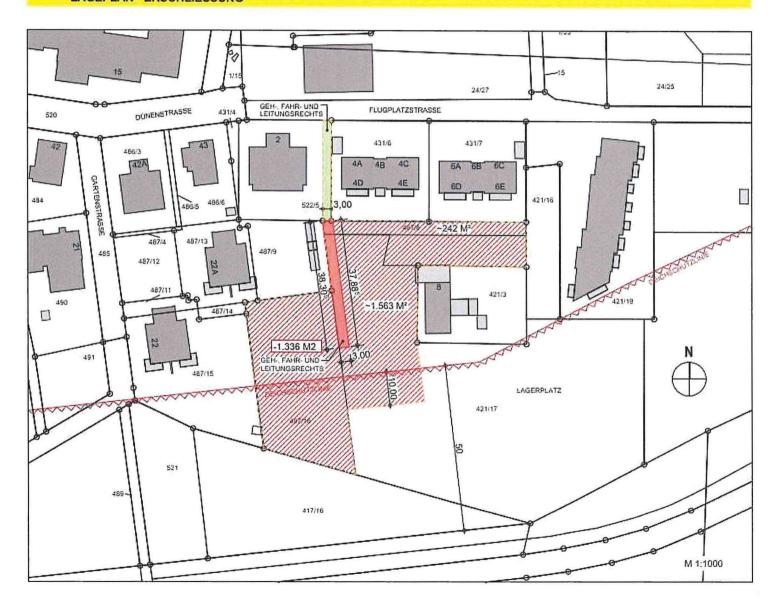
™ www.ina-bischoff.de

minto@ina-bischoff.de

GELTUNGSBEREICH DEICHSCHUTZLINIE

22.02.2022

LAGEPLAN - ERSCHLIESSUNG





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

744 04 41-9 55 57 83 744 04 41-9 55 57 85 144 01 72-4 33 74 96

*** www.ina-bischoff.de



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTS GELTUNGSBEREICH DEICHSCHUTZLINIE

LAGEPLAN - AUFTEILUNG





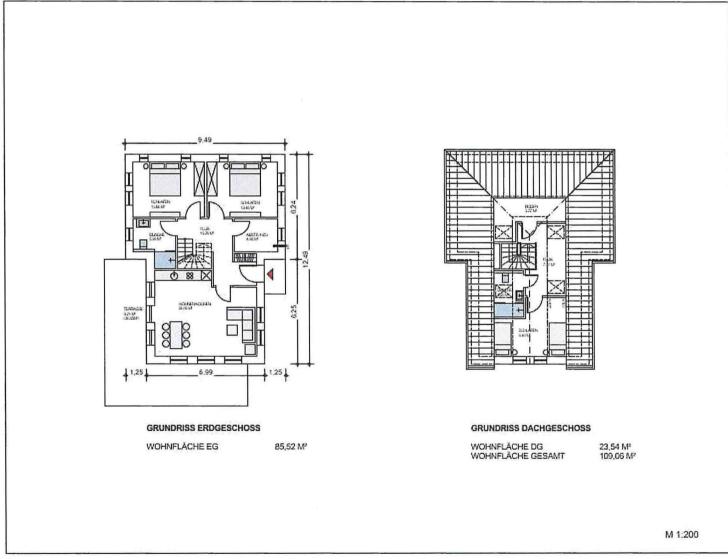
Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

1985 04 41 - 9 55 57 83 Testa 04 41 - 9 55 57 85 Mai 01 72 - 4 33 74 98

www.ina-bischoff.de **** info@ina-bischoff.de

> BAUTEPPICH GRUNDSTÜCKSGRENZE GELTUNGSBEREICH DEICHSCHUTZLINIE

GRUNDRISSE - INSELKATEN (2),(3),(4)+(5)





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

04 41 - 9 55 57 83 04 41 - 9 55 57 85 04 72 - 4 33 74 96

www.ina-bischoff.de

22.02.2022

ANSICHTEN - INSELKATEN (2,3,4+5)



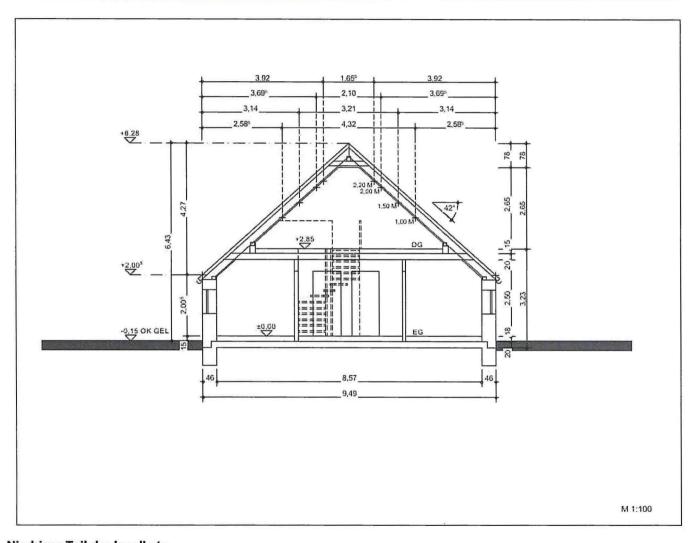


Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

1eth 04 41 - 9 55 57 83 1eth 04 41 - 9 55 57 85 MM 01 72 - 4 33 74 96

www.ina-bischoff.de

SCHNITT - INSELKATEN (2,3,4+5)





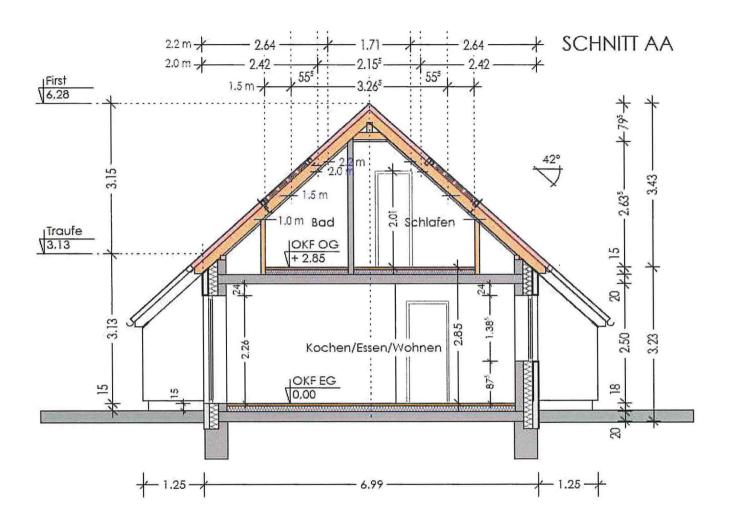
Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oktenburg

04 41 - 9 55 57 83 24 41 - 9 55 57 85 44 01 72 - 4 33 74 96

www.na-bischoff.de

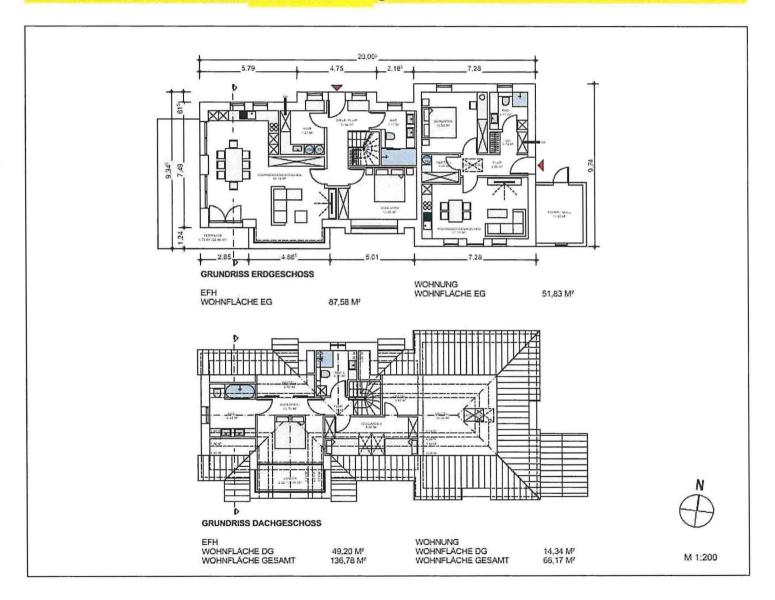
22.02.2022

Schnitt Inselkaten - Höherer Teil der Inselkate



GRUNDRISSE - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN

(1)





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

1 man 04 41 - 9 55 57 83

100 04 41 - 9 55 57 85 144 01 72 - 4 33 74 96

™ www.ina-bischoff.de

ANSICHTEN - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN







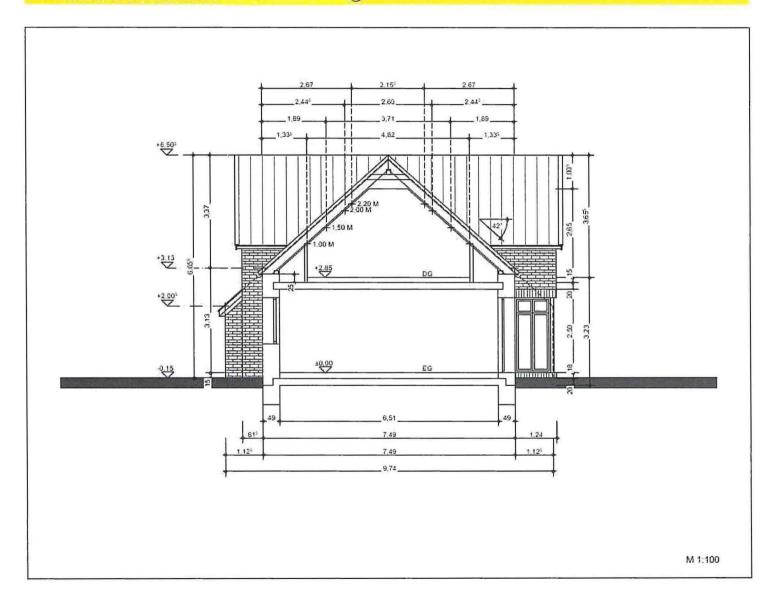
Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

1 04 41 - 9 55 57 83 1 04 41 - 9 55 57 85 1 01 72 - 4 33 74 96

** www.ina-bischoff.de

SCHNITT - INSELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN





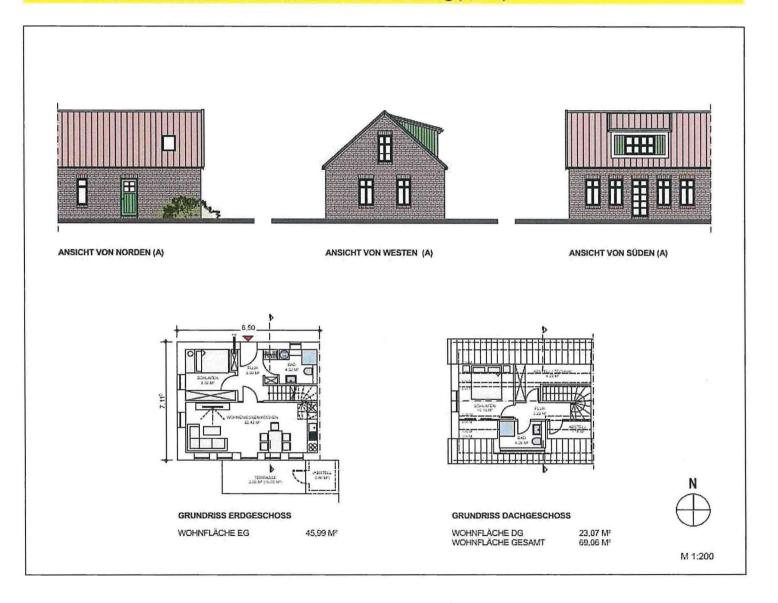


Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

0441-9555783 0441-9555785 0472-4337496

™ www.ina-bischoff.de
of office inaction in the complete in the com

GRUNDRISSE / ANSICHTEN - REIHENHAUS MIT 3 WOHNEINHEITEN (6) (A, B +C)





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

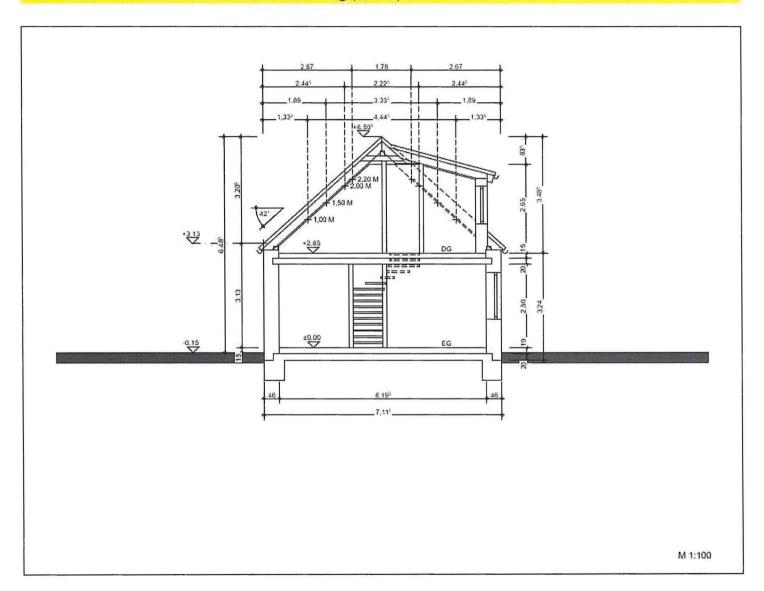
04 41 - 9 55 57 85 04 41 - 9 55 57 85 544 01 72 - 4 33 74 96

www.ina-bischoff.de
™ info@ina-bischoff.de

22.02.2022

10

SCHNITT - REIHENHAUS MIT 3 WOHNEINHEITEN (6) (A, B +C)





Johannes-Brahms-Str. 4 26135 Oldenburg

04 41 - 9 55 57 83 140× 04 41 - 9 55 57 85 144 01 72 - 4 33 74 96

*** www.ma-bischoff.de

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ

1.		NDSTÜCK 1 DSTÜCKSFLÄCHE					100	1,30 m²		
Α	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL								_
		EFH + WO Terrassen Schuppen Pflasterung		= = = = =) m²) m²		=	277,00 r	m²
		GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	212,00) m²	Gebäude +	Pflaster.	277,00 r	m²
		GRZ II	277,00 1001,30	= 0,28	3					
		GRZI	212,00 1001,30	= 0,21	1					
2.		NDSTŪCK 2 DSTÜCKSFLÄCHE					56	1,40 m²		
Α	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL								<u></u>
		EFH 1 Terrasse Schuppen Pflasterung		= = =	105,00 37,00 15,00 25,00) m²) m²		=	182,00 r	m²
		GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00) m²	Gebäude +	Pflaster.	182,00 r	m²
		GRUNDFLÄCHE GRZ II	Gebäude + Terrasse 182,00 561,40	= 0,32) m²	Gebäude +	Pflaster.	182,00 r	n²
			182,00		2) m²	Gebäude +	Pflaster.	182,00 r	n²
		GRZ II	182,00 561,40 142,00	= 0,32	2) m²	Gebäude +	Pflaster.	182,00 r	n²
3.		GRZ II	182,00 561,40 142,00	= 0,32	2) m²	Gebäude +		182,00 r	<u>n²</u>
3. A		GRZ II GRZ I NDSTÜCK 3	182,00 561,40 142,00	= 0,32	2) m²	Gebäude +			n²
	GRUN	GRZ II GRZ I NDSTÜCK 3 DSTÜCKSFLÄCHE	182,00 561,40 142,00	= 0,32 = 0,25	5	105,00 37,00 15,00 23,00	m² m² m²			180,00 m²
	GRUN	GRZ II MDSTÜCK 3 DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse Schuppen	182,00 561,40 142,00	= 0,32 = 0,25	? 5	105,00 37,00 15,00	m² m² m² m²		30 m²	
	GRUN	GRZ II GRZ I NDSTÜCK 3 DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse Schuppen Pflasterung	182,00 561,40 142,00 561,40	= 0,32 = 0,25	? 5	105,00 37,00 15,00 23,00	m² m² m² m²	387,	30 m²	180,00 m²

4. GRUNDSTÜCK 4 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

390,30 m²

	GRUN	DSTUCKSFLACHE				390,30 m ²	
Α	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL					
		EFH 1		=	105,00 m ²		
		Terrasse		=	37,00 m ²		
		Schuppen		=	15,00 m ²		
		Pflasterung		=	50,00 m ²	=	207,00 m ²
		GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=	142,00 m ²	Gebäude + Pflaster.	207,00 m ²
		GRZ II	207,00 390,30	= 0,53	3		
		GRZ I	142,00 390,30	= 0,36	5		
5.		NDSTÜCK 5 DSTÜCKSFLÄCHE				432,50 m ²	
5. A						432,50 m²	
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1		=	105,00 m²	432,50 m²	
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse		=	37,00 m ²	432,50 m ²	
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse Schuppen		=	37,00 m ² 15,00 m ²		252.00 m²
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse		=	37,00 m ²	432,50 m ²	253,00 m²
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse Schuppen	Gebäude + Terrasse	=	37,00 m ² 15,00 m ²		253,00 m ² 253,00 m ²
	GRUN	DSTÜCKSFLÄCHE GRUNDFLÄCHENZAHL EFH 1 Terrasse Schuppen Pflasterung	Gebäude + Terrasse 253,00 432,50	=	37,00 m ² 15,00 m ² 96,00 m ² 142,00 m ²	=	

GRUNDSTÜCK 6 6.

	GRUN	DSTUCKSFLACHE				418,20 m ²	
<u>A</u>	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL			•	The same of the sa	
		3 RH		=	182,00 m²		
		Terrassen		=	30,00 m ²		
		Schuppen		=	34,00 m ²		
		Pflasterung		=	44,00 m ²	=	290,00 m ²
		GRUNDFLÄCHE	Gebäude + Terrasse	=,	212,00 m ²	Gebäude + Pflaster.	290,00 m ²
		GRZ II	290,00 418,20	= 0,69	l		
		GRZI	<u>212,00</u> 418,20	= 0,51			